

# 新竹縣第 592 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國 110 年 11 月 4 日上午 9 點 30 分

二、 地點:本府產業發展處會議室

三、 主持人:姜副處長禮仙 代

紀錄:古鵬瑋

四、 出席委員:(詳會議簽到簿)

五、 出列席單位:(詳會議簽到簿)

六、 報告提案:無

七、 審議提案:詳附件

八、 臨時動議:無

九、 散會:12 點 30 分

## 審議提案第一案

### 第 592 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：富宇建設股份有限公司
- (二) 案名：富宇建設竹北市莊敬段 665 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程  
(第二次變更設計)(容積移轉)
- (三) 開會時間：110 年 11 月 4 日上午 9 時 30 分
- (四) 開會地點：本府產業發展處會議室
- (五) 設計人：王銘鴻建築師事務所
- (六) 說明：

1. 本案原於 105 年 3 月 17 日第 415 次都市設計審議完竣並核定在案，後依簡便流程辦理第 1 次變更設計並核定在案。本次變更內容為建築基地地號合併、平面配置變更、景觀植栽配置變更、樓地板面積增加、停車位增加等（餘詳所提報告書內容），因變更幅度過大，爰以新案內容提本次委員會審議。
2. 本次變更設計申請容積移轉，按「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 9 點規定：「…位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。…」，本案位於整體開發地區，基地面積 5,043.83 m<sup>2</sup>，擬申請容積移轉 40%，爰提送本委員會審議。
3. 本案容積移轉案辦理進度：本案於 110 年 5 月 4 日提出申請，本府業於 110 年 6 月 21 日邀集相關單位至現地會勘，其勘察結果為符合，後續依程序辦理相關事宜。

### (七) 審查意見：

審人	查員	審查意見
作業單位 意見	查員	一、計畫書圖內容修正事項：
		1. 查核表、申請書、委託書、免環評切結書、建築基地綠化設計規範審查表、建築基地保水設計規範審查表等相關書件應確實核章簽證。
		2. P0-1 本案變更說明內頁數有誤，請重新補正。
		3. P0-2-2 有關本案變更後建築設計資料表內容部分有誤，並核實框選涉變更事項(如:各項容積獎勵面積合計檢核未框選)，請檢討修正。
		4. P0-7-3~0-7-8 本案缺少都市設計審議原核准核定公文及簡便流程核定簽文，請補正。
5. P0-8-24 鋪面配置圖圖例(灰色磚 B)與配置圖顏色不一致，請檢討修正。		

審 人	查 員	審 查 意 見
		6. P0-10 相關證明公文，應補充 109 年 8 月 21 日府工建字第 1093670882 號函公文及該次會議紀錄。
		7. P2-8-1~2-8-4 鋪面計畫圖例文字與立面圖不符，且石灰(白灰)、丁掛磚(深灰)、石材(橄欖綠)於立面圖上未呈現，請確實檢核修正於報告書。
		8. P2-9-9、2-12-3-2-12-5 景觀及立面照明計畫圖例數量與圖面不一致，請檢討修正。
		9. P10-1 請補充圍籬現況示意圖。
		10. 本案書圖其餘誤繕或缺漏不明之處，請確實檢核修正於報告書。
		二、提請討論事項：
		1. 本案為變更設計，請建築師說明目前施工進度為何。
		2. 本案依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點規定：「接受基地面積超過二千平方公尺者，…，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審查通過…。」，及第 9 點規定：「…位於整體開發地區、…之接受基地，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。…」，本案基地面積 5,043.83 m <sup>2</sup> ，是否同意申請單位移入容積 4,035.06 m <sup>2</sup> (40%)，提請委員會審議。
		3. P0-1 本案於(105)府工建字第 00541 號函核定在案，其相關法令及獎勵適用時間點，請確實依規檢核，並請建築師說明。
		4. 本案報告書僅針對舊土管「竹北(含斗崙地區)(十興路附近地區)細部計畫」規定檢討，請補充現行計畫「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」土管查核表，並另就土管差異部分補充對照說明。
		5. 依本縣都市設計審查通例規定：「辦理變更設計者，變更後之地下開挖率數值應不得大於變更前數值，如經敘明原因並提經委員會審議通過者不在此限。」本次變更開挖率為 74.99%，大於變更前 68.32%，似不符合前開規定，請建築師說明並提請委員會討論。
		6. 車道口緊鄰公園，與地面層具高程差，請說明有無相關防護措施，並補充於報告書中。
		7. P0-2-2 本案綠覆率由 246.39%降為 141.62%，其綠覆率調降幅度較多，請建築師說明減少原因，並提請委員會討論。
		8. P0-8-18 有關本案北側臨公園側開放空間，惟硬鋪面較多且綠化略顯不足，請加強景觀及綠化設計。另請說明相關動線規劃與公園活動如何連接。
		9. P0-8-24 地下一層停車位(編號 289)位於車道轉角處，恐影響出入動線及行車視角，建議於轉角處設置反光鏡，以利提升行車安全。

審人	查員	審查意見
		<p>10. P0-8-28、2-10 本案公共藝術品似有銳角設計，對於使用是否易產生危險，建議就材質及收邊處理等細節再予加強處理。</p> <p>11. P2-7 於模擬圖中，景觀陽台及屋頂似有種植植栽，其植栽種類、方式、尺寸、高度及覆土深度為何？是否納入綠化面積計算？請設計單位說明。</p> <p>12. P2-9-9 基地西側車道出入口照明略顯不足，建議於出入口處適度增加景觀高燈之配置。</p> <p>13. P2-11-1 街道傢俱 A 是否固定設置？另街道傢俱 B 及街道傢俱 C 似有銳角設計，對於使用是否易產生危險，建議就材質及收邊處理等細節再予加強處理。</p> <p>14. P2-11-2 容積移轉案件應加強說明環境及景觀等公益性等規劃設計，本案擬以設置公共藝術品、街道家具及退縮部分運用植栽方式處理，惟該部份係已爭取開放空間獎勵，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。</p> <p>15. P2-13-2 依本區都市設計管制事項規定區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理，查基地北側鄰公 16，基地整體規劃配置是否考量如何因應？且與周邊道路及鄰地鋪面是否順平處理？請建築師說明。</p>
交通旅遊處 意見	意見	<p>1. 上下學時段大型工程車輛請避開學校周邊道路並注意學童安全。</p> <p>2. 本區周邊含土石運送路段為住宅密集區域應請注意夜間安寧及住戶睡眠，避免大重型工程車輛行經道路製造噪音及震動影響周邊居民。</p>
環 保 意	局 見	<p>1. 經查，本案開發基地鄰近新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 5 款規定，3 戶以上之集合住宅興建，位於自來水水質水量保護區，應實施環境影響評估。但申請開發面積 1 公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>2. 本案開發基地面積 5,043.83 平方公尺，請開發單位向自來水水質水量保護區主管機關確認本案開發基地是否位於自來水水質水量保護區，如是，則請貴處協助確認開發單位是否取得自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意。</p>
委 員 意 見		<p>1. P0-8-20 喬木枝下高部分為 2M 似較低，建議考量樹高及喬木生長情形，將部分樹種枝下高調整為 2.5M 以上。另喬木米徑大小過大，建議種植成苗，以提升喬木生長適應性。</p> <p>2. P0-8-20 本案喬木樹種(鳳凰木)，易造成周邊硬鋪面破壞，建請檢討其他適合樹種。</p> <p>3. P0-8-20、0-8-22 喬木、灌木圖例與配置圖顏色不一致，請檢討修正。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>4. P0-8-22 本次設計部分灌木規格似未考量各植栽之生長特性且該密度過高，恐影響後續維護管理，請配合植栽生長情形予以調整。</p> <p>5. P2-6 景觀陽台及屋頂似有種植植栽，其相關維護措施請補充於報告書中(如:澆灌、排水等設計)。</p> <p>6. P2-9-3 有關本案基地車道旁與 10 米田厝街轉角處、10M 勝利十二街沿街面，硬鋪面較多且綠化略顯不足，建議上述空間綠島植穴加大，增加合適灌木，並新增喬木，提升整體景觀及綠化。</p> <p>7. P2-9-10 噴灌計畫中噴頭角度部分為 360 度，並設置於喬木側，致噴灑範圍受影響，建議將 360 度角調整為 180 度角或其他角度，並檢討涵蓋範圍，以利將植栽噴灑完全。</p> <p>8. P2-9-14 剖面圖與公園銜接處之鋪面材質與 P2-9-8 鋪面材質不一致，請檢討修正。</p> <p>9. P2-10 公共藝術作品說明有誤，請修正。</p>
委員會議	本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、相關業務單位及作業單位初審意見修正，檢送修正後報告書送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。

## 審議提案第二案

### 第 592 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：星碩建設股份有限公司

(二) 案名：星碩建設寶山鄉雙高段 64 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程(容積移轉)

(三) 開會時間：110 年 11 月 4 日上午 9 時 30 分

(四) 開會地點：本府產業發展處會議室

(五) 設計人：卓玲建築師事務所

(七) 說明：

1. 本案係依「變更寶山都市計畫(第三次通盤檢討)書」土地使用分區管制第十五點規定略以：「本計畫區建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審查者，應於核發建造執照前，送經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。」，本案基地面積為 2,488.77 m<sup>2</sup>，爰提送本委員會審議。
2. 本案申請容積移轉，按「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點規定：「接受基地面積超過二千平方公尺者，…，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審查通過…」，本案基地面積為 2,488.77 m<sup>2</sup>，擬申請容積移轉 865.73 m<sup>2</sup>，爰提送本委員會審議。
3. 本案容積移轉案辦理進度：本案於 110 年 8 月 23 日提出申請，本府業於 110 年 9 月 24 日邀集相關單位至現地會勘，其勘察結果為符合，後續依程序辦理相關事宜。

(七) 審查意見：

審人	查員	審	查	意	見
作業單位 意見		一、計畫書圖內容修正事項：			
		1. 查核表、申請書、委託書、免環評切結書、建築基地綠化設計規範審查表、建築基地保水設計規範審查表等相關書件應確實核章簽證。			
		2. P00-01 有關本案建築計畫資料表內容部分，其他使用容積應核實檢討修正。			
		3. P00-02 查核表部份數值與建築計畫資料表不一致(如：實設總容積率)，請檢討修正。			
		4. P1-06 所附建築線圖說較模糊，相關文字應清楚呈現，請檢討修正。			
5. P01-09 本案申請容積移轉之可移入容積有誤，應改為 865.73 m <sup>2</sup> 。另表 4 計畫表與容積移轉申請書可移入容積不一致，請一併檢討修正。					

審 人	查 員	審 查 意 見
		6. P2-11 灌木圖例(長紅木)數量與配置圖不一致，請檢討修正。另 P2-13 於現況示意圖中(凹葉柃木、玉龍草、越橘葉蔓榕、地毯草、台北草)於 P2-11 未呈現，請補充規格及規劃範圍。
		7. P2-17 請補充公共藝術品基座規格。
		8. P2-18 鋪面計畫圖例顏色似與配置圖顏色較為不一致，請檢討修正。
		9. P2-22 照明燈具數量與立面圖不一致，請檢討修正。
		10. P03-05 請補充基地保水設計規範審查表，並核實簽證。
		11. P3-06、05-03、05-04 汽機車停車位請編碼，以利審視。
		12. P7-01 垃圾收集存放計畫中平面配置圖名稱有誤，請修正。
		13. P10-1 本案開發影響說明內容較少，請加強說明。
		14. P11-01 請補充安全圍籬設計之案例照片。
		15. P13-02、13-03 地籍謄本建議調整至 01-11 頁面。
		16. 本案書圖其餘誤繕或缺漏不明之處，請確實檢核修正於報告書。
		二、提請討論事項：
		1. 本案依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點規定：「接受基地面積超過二千平方公尺者，…，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審查通過…」，本案基地面積 2,488.77 m <sup>2</sup> ，是否同意申請單位移入容積 865.73 m <sup>2</sup> ，提請委員會審議。
		2. 容積移轉案件應加強說明環境及景觀等公益性等規劃設計，本案擬設公共藝術品、街道傢俱及退縮部分運用植栽等方式因應，惟本案沿街面之硬鋪面較多且街道傢俱設置數量較少，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
		3. 本案位於山坡地範圍，請說明水保計畫審查辦理情形及審查結果。
		4. 考量車道出入安全，建議於地下一層出入口處及地面層出入口處新增安全警示措施，以提升車道出入安全。
		5. P2-04 本案東側緊鄰其他社區建築及大樓，相關設計是否考量退縮或緩衝。
		6. P02-09 本案基地右側設置兒童遊戲區，請補充遊具相關圖說、尺寸、材質及案例照片等設計內容。
		7. P2-11 有關沿街步道空間及中庭部分硬鋪面較多，且植栽綠化不足，另基地左側車道與鄰地之間未有阻隔效果，建議增加綠化並加強與鄰地介面處理，以避免對鄰地環境造成衝擊。
		8. P02-25 本案沿街面多為景觀矮燈及投射燈，建議加強社區大門及車輛出入口夜間照明，以提升住戶出入及人行空間安全性。

審 人	查 查 意 見
	<p>9. P2-26 相關圖說未標明基地臨路範圍，以及與周邊環境是否具高程差，爰較不易了解設計考量及條件限制，仍請加強社區入口處綠化及景觀設計，以提升環境友善及公益性。</p> <p>10. P07-01 本案垃圾車停放位置設置於地下一層機車出入口，似有影響車輛通行及安全之虞，建議補充垃圾車臨停時段，並設置交通號誌(如:反光鏡)，以利安全通行。</p>
委員意見	<p>1. 請釐清建築線與基地線位置，並於一樓平面圖及相關樓層圖說標示清楚。</p> <p>2. 本次大廳前沿街面硬鋪面較多且綠化較少，對整體環境友善度不足，建議將車道出入口旁圍牆調整，並減少管委會空間，設計一處具開放性的半戶外空間。此半戶外空間及沿街面可加強植栽綠化，以增加外部空間面積及公益性。</p> <p>3. P1-13 有關環境公益性說明，請加強論述。</p> <p>4. 請確認台電配電室上方是否可設置花台。</p> <p>5. 請檢討地下室開挖範圍及西側街角喬木是否會影響鄰地。</p> <p>6. P2-10 基地與寶新路二段間之土地，請標示為鄰地，以利圖面檢視。</p> <p>7. P2-11 灌木配置圖中球型羅漢松樹型是否妥適?是否有後續維護問題?</p> <p>8. P2-11 部分灌木(紅花玉芙蓉、皋月杜鵑、羅漢松)為單一種類於灌木圖例有多種不同圖例呈現，請說明原因。</p> <p>9. P2-13 灌木(紅花玉芙蓉、皋月杜鵑、羅漢松)於植栽簡介示意圖部分圖例未呈現，請檢討補充。</p> <p>10. P2-19 街道家具僅有 1 座數量較少，建議新增街道家具，以提升環境友善度。</p> <p>11. P2-20 於基地西側(社區入口左側)與鄰地交界處之圍牆建議取消，並留設人行通道供通行使用。</p> <p>12. P05-01 地下二層平面圖梯廳開口處較大，易造成動線混淆，建議將梯廳調整為適合大小。</p>
委員會決議	<p>本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見及作業單位初審意見修正，檢送修正後報告書送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。</p>